Deutscher Bundestag
13. Wahlperiode

Drucksache 13/1242

28. 04. 95

Unterrichtung

durch die Bundesregierung

Bericht über die Wirkungen der mietrechtlichen Instrumente des Wohnungsbau-Erleichterungsgesetzes vom 17. Mai 1990

I. Einleitung

Aufgrund der Beschlußempfehlung und des Berichts des Ausschusses für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau vom 12. März 1990 (Drucksache 11/6636) hat der Bundestag in der Sitzung vom 10. Mai 1990 beschlossen, die Wirkungen der geänderten und neuen Instrumente des Wohnungsbau-Erleichterungsgesetzes weiter zu verfolgen und die Bundesregierung aufgefordert, ihre Forschung auf diesem Gebiet zu verstärken und den Deutschen Bundestag über ihre Ergebnisse in geeigneter Weise rechtzeitig vor dem Auslaufen des Gesetzes zu unterrichten.

Im Hinblick auf das Auslaufen der mietrechtlichen Regelungen zum 1. Juni 1995 erfolgt der Bericht hierzu mit Beginn der neuen Legislaturperiode. Die mit dem Wohnungsbau-Erleichterungsgesetz eingeführten befristeten baurechtlichen Maßnahmen sind nicht Gegenstand dieses Berichts; sie gelten nach dem Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) ohnehin bis zum 31. Dezember 1997 weiter.

Mit Artikel 3 des Wohnungsbau-Erleichterungsgesetzes vom 17. Mai 1990 (BGBl. I S. 926) wurden für einige eng abgegrenzte Wohnungsteilbestände erleichterte Kündigungsmöglichkeiten des Vermieters eingeführt. Der Gesetzgeber verfolgte damit das Ziel, mietrechtliche Hemmnisse zu beseitigen, die in der Vergangenheit einer stärkeren Nutzung vorhandenen Wohnraums oder dem Ausbau und der Erweiterung von bestehenden Wohngebäuden entgegenstanden.

Die am 1. Juni 1990 in Kraft getretenen Regelungen, die aufgrund zeitlicher Befristung am 31. Mai 1995 auslaufen, beinhalten:

- Einführung einer Teilkündigung für Nebenräume und Teile eines Grundstücks, die zusammen mit Wohnraum vermietet werden und die der Vermieter verwenden will, um Wohnraum zum Zwecke der Vermietung zu schaffen oder Wohnraum mit Nebenräumen und Grundstücksteilen auszustatten (§ 564b Abs. 2 Nr. 4 BGB, erweitert durch das Vierte Mietrechtsänderungsgesetz vom 21. Juli 1993, BGBl. I S. 1257),
- Ausdehnung der erleichterten Kündigung im vom Vermieter selbst bewohnten Zweifamilienhaus auf Wohngebäude mit drei Wohnungen, von denen mindestens eine durch Ausbau oder Erweiterung entstanden ist (§ 564b Abs. 4 Nr. 2 BGB),
- Aufhebung des gesetzlichen Kündigungsschutzes bei Dauervermietung von Ferienhäusern und Ferienwohnungen in Ferienhausgebieten (§ 564b Abs. 7 Nr. 4 BGB), d. h. Gebieten, die durch Bebauungsplan als Ferienhausgebiete nach § 10 Abs. 4 BauNVO festgesetzt oder durch ihre Eigenart den festgesetzten Ferienhausgebieten gleichgestellt sind (§ 34 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 10 Abs. 4 BauNVO),
- Aufhebung des gesetzlichen Kündigungsschutzes bei der Zwischenvermietung von Wohnraum durch juristische Personen des öffentlichen Rechts an Personen mit dringendem Wohnbedarf oder in der Ausbildung befindliche Personen (§ 564b Abs. 7 Nr. 5 BGB).

Die Lockerung des Kündigungsschutzes erfolgt dabei in unterschiedlichem Ausmaß: In den beiden zuerst genannten Fällen bleibt die Berufung auf die Sozialklausel nach § 556a BGB möglich. Bei der Vermietung von Wohnraum in Ferienhäusern und bei der Zwischenvermietung von Wohnungen findet die

Zugeleitet mit Schreiben des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau gemäß Beschluß vom 15. März 1990 zu Nummer 2 der Beschlußempfehlung in Drucksache 11/6636.

Sozialklausel dagegen nach § 556a Abs. 8 BGB keine Anwendung.

Im Auftrag des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau hat das Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik GmbH (IfS) im Jahr 1994 die Auswirkungen der mietrechtlichen Vorschriften des Wohnungsbau-Erleichterungsgesetzes auf das Angebot an Mietwohnungen untersucht, wobei die folgenden Fragen im Vordergrund der Untersuchungen standen:

- Welche Bedeutung haben die gesetzlichen Änderungen für Investitions- und Vermietungsentscheidungen der Vermieter?
- Existieren Anwendungsprobleme, die die Wirksamkeit der Lockerung des Kündigungsschutzes beeinträchtigen?
- Wie sind die Auswirkungen für die Mieter zu beurteilen, die von erleichterten Kündigungsmöglichkeiten betroffen sind?
- Wie ist die weitere zukünftige Bedeutung der Regelungen einzuschätzen?

II. Auswirkungen der mietrechtlichen Regelungen

1) *Teilkündigung von Nebenräumen zur Schaffung neuen Mietwohnraums*

Seit Ende der 80er Jahre ist die Zahl der durch Ausbau von Nebenräumen (insbesondere von Dachgeschossen) geschaffenen Wohnungen deutlich gestiegen. Eine große unbefriedigte Wohnungsnachfrage und hohe Grundstücks-, Erschließungs- und Baukosten führten gemeinsam mit Fördermaßnahmen des Bundes und der Länder dazu, daß die Schaffung von Wohnraum im Bestand an Attraktivität gewann. Zugleich wurden städtebaurechtliche und bauordnungsrechtliche Hindernisse beseitigt, die der Nutzung der Möglichkeiten im Wohnungsbestand entgegenstanden.

Mit der Teilkündigungsmöglichkeit für gemeinsam mit dem Wohnraum vermietete Nebenräume wurde ein weiteres Hindernis beseitigt, das in der Vergangenheit die Schaffung zusätzlicher Mietwohnungen in bestehenden Gebäuden erschwerte. Mit dem Vierten Mietrechtsänderungsgesetz ist die Regelung in § 564b Abs. 2 Nr. 4 BGB über „Nebenräume" hinaus auf „Teile eines Grundstücks" erweitert worden. Neben dem Dachgeschoßausbau fallen nunmehr auch die Aufstockung und die Erweiterung von Wohngebäuden unter die Regelung.

Nach den Ergebnissen einer vom IfS bei den Wohnungsunternehmen, Haus- und Grundbesitzervereinen und Mietervereinen durchgeführten Befragung haben in der Vergangenheit die mietrechtlichen Restriktionen den Ausbau von Nebenräumen nur in relativ geringem Umfang behindert. In den meisten Fällen ist auch vor Inkrafttreten des Wohnungsbau-Erleichterungsgesetzes ein Ausbau durch Einigung zwischen Mieter und Vermieter zustande gekommen. Die Mieter erhielten dabei in der Regel Ersatznebenräume oder einen finanziellen Ausgleich.

Zu Problemen kam es jedoch in Einzelfällen, wenn Mieter auf Nebenräume nicht verzichten wollten und dadurch Ausbaumaßnahmen gravierend verzögerten oder sogar verhinderten. Das Wohnungsbau-Erleichterungsgesetz hat hier den Ausbau von Nebenräumen zu Wohnräumen ermöglicht oder aber dafür gesorgt, daß Ausbaupläne schneller realisiert werden konnten, als es bei Fortgeltung des vollen Wohnraumkündigungsschutzes auch für Nebenräume der Fall gewesen wäre.

Durch die Möglichkeit der Kündigung wird die Position des Vermieters in den Verhandlungen mit den Mietern erheblich gestärkt, so daß er eine Einigung mit dem Mieter schneller herbeiführen und auf die Kündigung vielfach verzichten kann. Dies ist einer der Gründe dafür, daß es bisher nur in relativ wenigen Fällen tatsächlich zu einer formell ausgesprochenen Teilkündigung gekommen ist.

Die Bedeutung der Teilkündigung geht dabei jedoch weiter, als im Gutachten angenommen wird. Sie beschränkt sich nicht nur – wie im Gutachten ausgeführt – auf die Kündigung von Nebenräumen, die einem Mieter im Vertrag zur alleinigen Nutzung zugewiesen sind. Die Teilkündigung hilft dem Vermieter vielmehr auch in Fällen, in denen die bisherige gemeinsame Nutzung z. B. des Trockenbodens oder der Waschküche durch die Mieter ganz oder teilweise entfallen soll.

In der Vergangenheit entstanden für die Vermieter gewisse Probleme dadurch, daß für die Teilkündigung von Nebenräumen dieselben Kündigungsfristen galten wie für die ordentliche Kündigung von Wohnraum. Dies führte (neben unterschiedlichen Kündigungsfristen) dazu, daß bei länger andauernden Mietverhältnissen manche Nebenräume bei Teilkündigungen erst nach einem Jahr für den Ausbau zur Verfügung standen. Durch die im Rahmen des Vierten Mietrechtsänderungsgesetzes 1993 eingeführte einheitliche dreimonatige Kündigungsfrist für die Teilkündigung von Nebenräumen ist dieses Problem beseitigt worden. Die Praktikabilität der Teilkündigung für die Vermieter hat dadurch deutlich zugenommen; seitdem ist ein gewisser Anstieg der Zahl der Kündigungsfälle zu verzeichnen.

Die vom IfS durchgeführten Erhebungen ergaben keine Hinweise darauf, daß mit der Teilkündigung gravierende Härten für die betroffenen Mieter verbunden sind. Dies kann zum einen auf das dargestellte Bemühen vieler Eigentümer zurückgeführt werden, vor einer möglichen Kündigung zunächst die Einigung mit dem Mieter zu suchen. Zum anderen kann die Kündigung vom Mieter ggf. über die Sozialklausel abgewendet werden. Nachteile für die Mieter waren allerdings dort zu verzeichnen, wo Mieter bei Teilkündigungen aus Unkenntnis auf Senkung der Miete verzichteten. Jedoch ist davon auszugehen, daß solche Informationsdefizite, die im übrigen auch bei einzelnen Vermietern bestehen, an Bedeutung verlieren werden.

Bislang wurde nur ein Teil der Möglichkeiten, die der Ausbau von Nebenräumen insbesondere in Mehrfamilienhäusern für die Erhöhung des Wohnungsangebotes bietet, genutzt. Das gilt vor allem

für die neuen Länder, wo mit Ausbaumaßnahmen gerade erst begonnen wird. Der Teilkündigung könnte hier eine größere Bedeutung zukommen als in den alten Ländern, da wegen der kleineren Wohnungen und dem damit größeren Bedarf an zusätzlicher Abstellfläche der Widerstand der Mieter gegen einen Verzicht auf die Nutzung von Nebenräumen möglicherweise heftiger ausfallen wird als in den alten Bundesländern. Vor besonderen Härten sind die Mieter durch die Sozialklausel des § 556a BGB geschützt.

Die Teilkündigungsmöglichkeit hat auch in Zukunft unverändert ihre Bedeutung darin, eine Blockierung von wohnungspolitisch erwünschten Ausbaumaßnahmen durch bestehende Mietverträge zu verhindern. Die befragten Wohnungsunternehmen und Haus- und Grundbesitzervereine sprachen sich deshalb einhellig dafür aus, die Teilkündigung als dauerrechtliche Regelung vorzusehen. Auch einige der befragten Mietervereine vertraten diese Position, da die Teilkündigungsmöglichkeit es ihrer Ansicht nach erleichtert, zusätzlichen Wohnraum zu schaffen.

Die Expertenkommission Wohnungspolitik hat sich in ihrem Gutachten „Wohnungspolitik auf dem Prüfstand" vom 16. Oktober 1994 dafür ausgesprochen, die Teilkündigung von Nebenräumen wegen ihrer Bewährung in der Praxis als Dauerregelung aufrecht zu erhalten. Die weitergehenden Vorschläge der Expertenkommission „Wohnungspolitik" zum Mietrecht wird die Bundesregierung im Rahmen ihres Vorhabens zur Mietrechtsvereinfachung noch eingehend prüfen und den Ausschüssen des Deutschen Bundestages zu gegebener Zeit hierüber berichten.

Die durch das Vierte Mietrechtsänderungsgesetz erweiterte und vereinfachte Teilkündigung nach § 564b Abs. 2 Nr. 4 BGB sollte in Dauerrecht überführt werden. Dies kann dadurch geschehen, daß in § 564b Abs. 2 Nr. 4 Satz 1 BGB die Wörter „und sie dem Mieter vor dem 1. Juni 1995 mitteilt" gestrichen werden.

2) Ausbau von Ein- und Zweifamilienhäusern zu Dreifamilienhäusern

Die von den statistischen Landesämtern Berlin, Bremen, Hessen, Niedersachsen, Nordrhein-Westfalen und Rheinland-Pfalz für das Forschungsvorhaben durchgeführte Sonderauswertung der Baugenehmigungsstatistik ergab, daß der Ausbau und die Erweiterung von Ein- und Zweifamilienhäusern zu Dreifamilienhäusern gegenüber den 80er Jahren deutlich zugenommen hat. Während 1989 in diesen Ländern Genehmigungen für 983 solcher Ausbauten mit 1 300 zusätzlichen Wohnungen erteilt wurden, machten die Genehmigungen des Jahres 1990 mit 2 263 Gebäuden und 3 219 zusätzlichen Wohnungen mehr als das Doppelte aus. In den folgenden Jahren kam es zu einem weiteren leichten Anstieg. Damit war Anfang der 90er Jahre in diesem speziellen Sektor des Wohnungsbaus derselbe Aufschwung zu beobachten wie bei Maßnahmen in bestehenden Wohngebäuden insgesamt.

Die Bedeutung des Ausbaus von Ein- und Zweifamilienhäusern zu Dreifamilienhäusern für die Entwicklung des Wohnungsangebots bleibt relativ gering. Zwischen 1990 und Ende 1993 wurden in den sechs erfaßten Ländern an private Haushalte Baugenehmigungen für die Schaffung von ca. 11 800 zusätzlichen Wohnungen durch Ausbau zum Dreifamilienhaus erteilt. Dies sind lediglich 1,6% aller in diesem Zeitraum genehmigten Wohnungen. Hierbei ist noch zu berücksichtigen, daß in dieser Zahl nicht nur die Objekte enthalten sind, in denen der Vermieter selbst wohnt, so daß das Sonderkündigungsrecht nach § 564b Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 Anwendung finden kann, sondern auch gänzlich vermietete oder vollständig selbstgenutzte Dreifamilienhäuser.

Die vom IfS bei Baugenehmigungsbehörden, kommunalen Planungs- und Wohnungsämtern, Haus- und Grundbesitzerverein, Mieterverein sowie bei Finanzierungsinstituten durchgeführten Befragungen ergaben, daß die Ursachen für die Zunahme beim Ausbau zu Dreifamilienhäusern in erster Linie wirtschaftlicher Natur sind. Die hohe unbefriedigte Nachfrage und günstige Vermietungsperspektiven machten sich auch auf diesem Angebotssegment bemerkbar. Die vom Bund Ende 1989 aufgelegten speziellen Förderprogramme für die Schaffung von Wohnraum im Bestand (§ 7c Einkommensteuergesetz, zinsgünstige Kredite der Kreditanstalt für Wiederaufbau) wurden gerade auch von Eigentümern in Ein- und Zweifamilienhäusern in Anspruch genommen.

Das Sonderkündigungsrecht für zwischen dem 31. Mai 1990 und dem 1. Juni 1995 durch Ausbau bzw. Erweiterung entstandene vom Eigentümer selbst bewohnte Dreifamilienhäuser hat damit quantitativ nur wenig zur positiven Entwicklung des Ausbaus beigetragen. Dies wird auch dadurch deutlich, daß die Zunahme bei den Baugenehmigungen bereits Anfang 1990, also einige Monate vor Inkrafttreten des Wohnungsbau-Erleichterungsgesetzes, einsetzte.

Die erleichterte Kündigung hat jedoch – wie auch die Lockerungen der städtebau- und bauordnungsrechtlichen Anforderungen – eine gewisse flankierende Wirkung entfaltet. Sie dürfte einige Eigentümer, die bei uneingeschränktem Kündigungsschutz trotz der günstigen Investitionsvoraussetzungen wahrscheinlich vor dem Ausbau zurückgeschreckt wären, schließlich doch dazu bewegt haben, ein Ein- oder Zweifamilienhaus zum Dreifamilienhaus auszubauen. Die Zahl dieser Fälle konnte vom IfS nicht beziffert werden.

Gültige Aussagen zu der Frage, inwieweit sich das Sonderkündigungsrecht bei durch Ausbau entstandenen Dreifamilienhäusern für die Eigentümer als praktikabel erwiesen hat, konnten vom IfS angesichts der geringen Zahl der Fälle und der relativ kurzen Geltungsdauer der Regelungen im Jahr 1994 noch nicht getroffen werden. Inwieweit die Sonderkündigung auf der anderen Seite zu Härten bei den betroffenen Mietern führt, wird sich ebenfalls erst in Zukunft zuverlässig bestimmen lassen. Nach dem jetzigen Stand ergaben die Befragungen keine Hinweise dafür, daß die Regelungen für eine der beiden Seiten mit gravierenden Problemen verbunden sind.

Das IfS sieht die Bedeutung des Sonderkündigungsrechts in der Ergänzung wirtschaftlicher Anreize.

Eine Überführung in Dauerrecht ist deshalb zu empfehlen. Auch die Expertenkommission Wohnungspolitik spricht sich in ihrem Gutachten „Wohnungspolitik auf dem Prüfstand" grundsätzlich dafür aus, ein Sonderkündigungsrecht für Wohnungen in vom Vermieter selbst bewohnten Dreifamilienhäusern als allgemeines Dauerrecht mit einer Verlängerung der Kündigungsfrist um sechs Monate auszugestalten. Den weitergehenden Vorschlag der Expertenkommission „Wohnungspolitik" zum Mietrecht wird die Bundesregierung im Rahmen ihres Vorhabens zur Mietrechtsvereinfachung noch eingehend prüfen und den Ausschüssen des Deutschen Bundestages zu gegebener Zeit hierüber berichten. Die Überführung in Dauerrecht könnte in der Weise erfolgen, daß in § 564b Abs. 4 Nr. 2 BGB die Wörter „und vor dem 1. Juni 1995" gestrichen werden.

3) Ferienwohnungen und Ferienhäuser in Ferienhausgebieten

Die bei Landesministerien, Mittelinstanzen, Landkreisen (Baugenehmigungsbehörden), Gemeinden, Fremdenverkehrsverbänden, Fremdenverkehrsvereinen, Vermietern und Verwaltungen von Ferienhäusern sowie bei Mietervereinen durchgeführten Befragungen des IfS ergaben, daß die Aussetzung des Kündigungsschutzes für Ferienwohnungen und Ferienhäusern in Ferienhausgebieten zu keiner spürbaren Ausweitung des Angebots an Mietwohnungen geführt hat. Die Zahl der in Ferienhausgebieten liegenden Wohneinheiten ist als gering einzuschätzen. Die Gebiete liegen zudem in der Regel abseits der Regionen mit angespanntem Wohnungsmarkt. Zwar werden auch in Gemeinden mit hoher unbefriedigter Wohnungsnachfrage Wohnungen als Zweitwohnungen oder für die Vermietung an Feriengäste benutzt, die entsprechenden Objekte befinden sich jedoch in aller Regel nicht in Ferienhausgebieten, d. h. in solchen Gebieten, die durch Bebauungsplan als Ferienhausgebiete ausgewiesen sind. Der Beitrag, den eine Aktivierung von Mietwohnraum in Ferienhausgebieten zur Entspannung der Wohnungsmarktlage überhaupt leisten könnte, ist daher von vornherein eng begrenzt.

Mit der Vermietung als Ferienhaus bzw. als Ferienwohnung können in aller Regel deutlich höhere Einnahmen erzielt werden als mit der Dauervermietung an Wohnungssuchende. Anreize, in Ferienhausgebieten verstärkt Mietwohnungen anzubieten, bestehen damit kaum. Wo es dennoch zu einer dauerhaften Wohnnutzung kommt, erfolgt sie im wesentlichen durch die Eigentümer selbst nach dem Ausscheiden aus dem Berufsleben („Altersruhesitz").

Zwar ist davon auszugehen, daß für Eigentümer, die grundsätzlich bereit wären, ihr Ferienhaus bzw. ihre Ferienwohnung vorübergehend als Erstwohnung zu vermieten, der Kündigungsschutz eine Restriktion darstellen würde, müßten sie doch befürchten, die Nutzung durch den Mieter nicht auf den gewünschten Zeitraum begrenzen zu können. Da jedoch vor allem aus wirtschaftlichen Gründen in aller Regel bei den Eigentümern kein Interesse an einer Vermietung als Erstwohnung besteht, läuft die Einschränkung des Kündigungsschutzes nach § 564b Abs. 7 Nr. 4 BGB in der Praxis weitgehend ins Leere. So konnte keine der befragten Institutionen nach Inkrafttreten des Wohnungsbau-Erleichterungsgesetzes eine Zunahme der Vermietung von Ferienhäusern und Ferienwohnungen feststellen.

Die Gründe, die gegen eine Vermietung als Erstwohnung sprechen, gelten auch für die Zukunft. Es gibt keine Anhaltspunkte dafür, daß der ausgesetzte Kündigungsschutz für Ferienhäuser und Ferienwohnungen in Ferienhausgebieten in Zukunft an Bedeutung gewinnen könnte. Hinzu kommt, daß Ferienhausgebiete bauplanungsrechtlich nicht zum dauernden Wohnen vorgesehen sind und auch der Möglichkeit von Befreiungen, die nach § 4 Abs. 1 und 2 BauGB-MaßnahmenG erweitert wurden, Grenzen gesetzt sind.

Die Expertenkommission „Wohnungspolitik" hat sich in ihrem Gutachten „Wohnungspolitik auf dem Prüfstand" aus grundsätzlichen Erwägungen für die Überleitung der Ferienhausregelung in Dauerrecht eingesetzt. Die empirischen Ergebnisse des IfS-Gutachtens waren der Kommission nicht bekannt. Aufgrund der oben dargestellten tatsächlichen Feststellungen sollte die Regelung nicht in Dauerrecht überführt werden.

4) Zwischenvermietung durch juristische Personen des öffentlichen Rechts

Nach den Feststellungen im IfS-Gutachten wurden in sieben der 70 Städte ab 100 000 Einwohnern, die sich an der im Frühjahr 1994 als Teiluntersuchung durchgeführten schriftlichen Befragung beteiligten, die Möglichkeiten des § 564b Abs. 7 Nr. 5 BGB zur Zwischenvermietung genutzt. Dabei handelt es sich um sechs Städte der alten Bundesländer sowie einen im ehemaligen Ost-Berlin gelegenen Berliner Bezirk. In fünf Fällen tritt die Stadt als Zwischenvermieter auf, in zwei Fällen das Studentenwerk. Darüber hinaus wurden einzelne Städte mit weniger als 100 000 Einwohnern ermittelt, die als Zwischenvermieter von den Regelungen des Wohnungsbau-Erleichterungsgesetzes Gebrauch machen. Die Zahl der angemieteten Wohnungen lag in den ermittelten Anwendungsfällen zwischen sechs und 240.

Für Gemeinden und Studentenwerke, die Wohnraum von anderen Eigentümern anmieten, stellt die Zwischenvermietung bei ausgesetztem Kündigungsschutz nicht die wichtigste Variante dar, um die Wohnungen den Nutzern zur Verfügung zu stellen. Bei den Kommunen dominiert vielmehr – sowohl hinsichtlich der Zahl der anwendenden Städte als auch der Zahl der Wohnungen – die Überlassung ohne Mietvertrag. Bei der Mehrzahl der ermittelten Studentenwerke, die Wohnungen zwischenvermieten, werden die Mietverträge mit den Studenten bislang mit uneingeschränktem Kündigungsschutz abgeschlossen. Auch wenn die Möglichkeiten der Zwischenvermietung bei ausgesetztem Kündigungsschutz bislang noch relativ wenig genutzt werden, weisen jedoch die Städte und Studentenwerke, die bereits Erfahrungen mit den Regelungen des Wohnungsbau-Erleichterungsgesetzes gemacht haben, mehrheitlich darauf hin, daß es ohne diese Regelun-

gen nicht oder nur in weitaus geringerem Ausmaße zur Zwischenvermietung gekommen wäre. Die Lokkerung des Kündigungsschutzes erleichtert es ihrer Ansicht nach wesentlich, die Eigentümer zur Vermietung des betreffenden Wohnraums zu bewegen.

Bei der Zwischenvermietung durch Studentenwerke stehen Gebäude im Vordergrund, die ansonsten insbesondere aufgrund eines bevorstehenden Abrisses bzw. einer beabsichtigten grundlegenden Sanierung leerstehen würden und nun für einen Übergangszeitraum durch Studenten genutzt werden. Durch das Wohnungsbau-Erleichterungsgesetz konnten also zusätzliche Flächen zur Deckung des allgemeinen Wohnungsbedarfs gewonnen werden.

Die Zwischenvermietung durch Kommunen zielt vor allem auf Problemgruppen wie Obdachlose oder von Obdachlosigkeit bedrohte Haushalte. Für ihre Versorgung wird von den Kommunen in der Regel Wohnraum angemietet, der ohnehin zur Verfügung steht. Insofern kommt es zwar zu keiner allgemeinen Ausweitung des Wohnungsangebots, wohl aber wird das Angebotssegment vergrößert, das für ausgesprochene Problemgruppen zur Verfügung steht.

Die durchgeführten Erhebungen ergaben keinen Hinweis darauf, daß die Regelungen des Wohnungsbau-Erleichterungsgesetzes zur Zwischenvermietung bei den betroffenen Mietern zu sozialen Härten geführt hätten. Dies ist zum einen darauf zurückzuführen, daß für die Zielgruppen der ausgesetzte Kündigungsschutz häufig keine Schlechterstellung bedeutet. Studenten, die einen Wohnheimplatz anmieten, haben – abgesehen von der Sozialklausel – keinen Kündigungsschutz.

Für die Haushalte, die von kommunalen Zwischenvermietern versorgt werden, wäre die Alternative in der Regel nicht eine Wohnung mit uneingeschränktem Kündigungsschutz, sondern die Einweisung durch die Kommune in eine Wohnung ohne Mietvertrag oder gar die Unterbringung in einer Obdachloseneinrichtung. Zum anderen können Kommunen oder Studentenwerke dafür Sorge tragen, daß Haushalte, die von einem auslaufenden oder gekündigten Mietvertrag betroffen sind, eine anderweitige Unterbringung finden.

Auf der Basis der Erhebungen kann davon ausgegangen werden, daß die Regelungen des Wohnungsbau-Erleichterungsgesetzes zur Zwischenvermietung einen – wenn auch beschränkten – Bedeutungszuwachs erfahren werden. In Zukunft dürften mehr Städte und Studentenwerke als bisher die Möglichkeit der Zwischenvermietung bei eingeschränktem Kündigungsschutz nutzen. Zudem könnte § 564b Abs. 7 Nr. 5 BGB dann stärker in Anspruch genommen werden, wenn die insbesondere bei Eigentümern, zum Teil aber auch bei einzelnen Städten und Studentenwerken noch bestehenden Informationsdefizite über die Regelung abgebaut werden.

Die Städte und Studentenwerke, die bereits von der Zwischenvermietung bei ausgesetztem Kündigungsschutz Gebrauch machen, sehen hierin eine wichtige Ergänzung ihres sonstigen Instrumentariums zur Wohnungsversorgung von Wohnungsnotfällen bzw. von Studenten. Sie setzen sich daher nachdrücklich für eine Überführung der Regelungen in Dauerrecht ein. Anders als bei Unterbringung ohne Mietvertrag erhalten die untergebrachten Haushalte bei Anwendung des § 564b Abs. 7 Nr. 5 einen dem Normalmieter ähnlichen Status und können so an den allgemeinen Wohnungsmarkt herangeführt werden. Außerdem bestehen manche Eigentümer auf einem Mietvertrag zwischen Nutzern und Zwischenvermietern, da sie sich davon offensichtlich eine Stabilisierung der Mieterschaft ihrer Wohnungen erhoffen. Da auch die Expertenkommission Wohnungspolitik sich in ihrem Gutachten „Wohnungspolitik auf dem Prüfstand" grundsätzlich für eine Fortführung der Regelung ausspricht, sollte die Regelung des § 564b Abs. 7 Nr. 5 BGB in Dauerrecht überführt werden.

Dies könnte in der Weise geschehen, daß in § 564b Abs. 7 Nr. 5 BGB die Wörter „den Wohnraum dem Mieter vor dem 1. Juni 1995 überlassen und ihn" durch die Wörter „den Mieter" ersetzt werden.

5) Folgeregelungen in § 100a des Zweiten Wohnungsbaugesetzes und § 53f des Wohnungsbaugesetzes für das Saarland

Als Folgeänderung zur Überführung der Regelung des § 564b Abs. 4 Nr. 2 BGB in Dauerrecht sind die Auslauffristen zum 1. Juni 1995 in § 100a Nr. 1 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes und § 53f des Wohnungsbaugesetzes für das Saarland zu streichen. Die genannten Regelungen sollen verhindern, daß der Ausbau zum Dreifamilienhaus zum Wegfall von Fördermitteln führt.

Die Streichung kann in der Weise erfolgen, daß in den beiden Regelungen jeweils die Worte „und die Wohnung vor dem 1. Juni 1995 bezugsfertig wird" gestrichen werden.

Druck: Bonner Universitäts-Buchdruckerei, 53113 Bonn
Vertrieb: Bundesanzeiger Verlagsgesellschaft mbH, Postfach 13 20, 53003 Bonn, Telefon: 02 28/3 82 08 40, Telefax: 02 28/3 82 08 44
ISSN 0722-8333